

**UCHWAŁA NR XXV/187/2012
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**

z dnia 20 czerwca 2012 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi
Mielęcín, gmina Żarów.**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XIII/82/2011 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 30 sierpnia 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów, Rada Miejska w Żarowie uchwala, **co następuje:**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Mielęcín, gmina Żarów.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 w skali 1:1000. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.

3. Rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zawarte są w załączniku nr 2 do uchwały. Rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2 nie są ustaleniami planu.

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują ustalenia dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) **1MN/U i 2MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

- a) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa nieuciążliwa,
- b) usługi mogą być realizowane jako wbudowane lub wolnostojące z zachowaniem warunków wynikających z rysunku planu,
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. garaż), urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń;
- d) wzdłuż drogi powiatowej nr 3396D obowiązuje wykonanie pasów zieleni izolacyjnej oszerokości minimum 10,0 m. Na terenie zieleni dopuszcza się lokalizację urządzeń ochrony akustycznej,

2) **3RM** - teren zabudowy zagrodowej:

- a) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa składająca się z budynku mieszkalnego oraz budynków i urządzeń gospodarczych związanych z gospodarstwem rolnym,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej oraz ogrodzeń;

3) **4Ro** - teren upraw sadowniczych;

4) **KDW** – droga wewnętrzna.

2. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) projektowana zabudowa winna swoim charakterem nawiązywać do uwarunkowań kulturowych regionu, nie może stwarzać dysonansu z otoczeniem i winna szanować środowisko naturalne, zaleca się stosowanie architektury inspirowanej charakterem zabudowy regionalnej lub dobrej klasy architektury współczesnej;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu;

3) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding", blachy falistej i trapezowej oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U i 2MN/U) i terenu zabudowy zagrodowej (oznaczonego na rysunku planu symbolem 3RM) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla tego rodzaju terenów;

2) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;

3) uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą przekraczać ustalonych standardów ochrony środowiska wykraczających poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a w przypadku usług wbudowanych nie może wykraczać poza granice lokalu usługowego;

4) usuwanie odpadów komunalnych w systemie gospodarki komunalnej;

5) gospodarce odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi;

6) nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej -

- na obszarze objętym planem:

1) nie stwierdzono występowania zabytków nieruchomych oraz zabytków archeologicznych, a także dóbr kultury współczesnej;

2) odkryte podczas prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) niedopuszczalne jest sytuowanie na obszarze objętym planem takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans otoczeniem;

2) na terenie zabudowy i na terenach komunikacji obsługującej zabudowę wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych, zarówno na terenie działki jak i w przyległym pasie drogowym. Zakaz nie dotyczy urządzeń reklamowych związanych z prowadzoną działalnością.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dla terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U i 2MN/U, ustala się:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; linia zabudowy przechodząca przez lico budynku może zostać przekroczona przez części dodatkowe lub drugorzędne budynku tj. balkony, schody zewnętrzne, zadaszone wejścia do budynku, wykusze, okapy, połączenia dachowe, przypory, itp.,

b) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 30% powierzchni działki budowlanej;

c) wysokość projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym (w tym mieszkalnym); możliwe jest częściowe lub całkowite podpiwniczenie budynków,

d) poziom posadowienia parteru budynków: 0,3 - 0,5 m ponad projektowany poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,

e) dachy symetryczne (dotyczy zasadniczej bryły budynku z wyłączeniem części dodatkowych lub drugorzędnych budynku), dwuspadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Wielkość, forma oraz układ lukarn powinny być harmonijnie wpasowane w połacie dachowe. Nachylenie połacie dachowej w granicach od 38° do 45°. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne - matowe, koloru czerwonego lub brązowego,

- f) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę minimum 50% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne (np. zieleń przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze),
- g) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla użytkowników stałych i przebywających czasowo, wliczając w to garaż;
- 2) dla terenu projektowanej zabudowy zagrodowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3RM, ustala się:
- a) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe, możliwe jest podpiwniczenie budynków. Budynki gospodarcze mogą być realizowane jako parterowe lub z poddaszem użytkowym,
- b) dachy symetryczne o nachyleniu połaci dachowych nawiązujących do zabudowy regionalnej tj. 40° - 45° dla budynków mieszkalnych. Dla budynków gospodarczych dopuszcza się nachylenie połaci dachowych 15° - 25°, zalecane pokrycie dachu ceramiczne. Budynki gospodarcze mogą być realizowane jako parterowe.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie - ochronie przed zabudową (z wyłączeniem altan) podlega teren upraw sadowniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem 4Ro.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U i 2MN/U) ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalną powierzchnię działki – 1.200 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,
- c) kąt 90° (prosty) położenia granic w stosunku do projektowanej drogi wewnętrznej KDW z tolerancją do 10%;
- 2) na terenie projektowanej zabudowy zagrodowej (oznaczonej na rysunku planu symbolem 5RM) ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalną powierzchnię działki – 3.000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki przyległego do drogi – 6,0 m,
- c) możliwość wydzielenia dwóch działek,
- d) kąt 90° (prosty) położenia granic w stosunku do projektowanej drogi wewnętrznej KDW z tolerancją do 10%;

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które zgodnie z przepisami o ochronie środowiska mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także instalacji powodujących znaczne zanieczyszczenia poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości oraz inwestycji mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia potencjalnie znacząco oddziaływującego na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże ich znaczące oddziaływanie (nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej);
- 2) na terenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na jednej działce budowlanej możliwe jest usytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się istniejącą drogą gminną oraz projektowaną drogą wewnętrzną skomunikowaną z drogą powiatową nr 3396 D;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,
- b) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, w okresie przejściowym możliwe rozwiązania lokalne,

- c) odprowadzanie ścieków do oczyszczalni przydomowych lub zbiorników bezodpływowych,
- d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu,
- e) w zakresie telekomunikacji – ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

§ 3. Do czasu zmiany sposobu zagospodarowania terenów, o których mowa w§2, pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 4. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20 %.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żarowie

Tadeusz Pudlik

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/187/2012

Rady Miejskiej w Żarowie

z dnia 20 czerwca 2012 r.

zawierający informacje o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Mielęcín, gmina Żarów.

Do projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie jak również w trakcie dyskusji publicznej.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

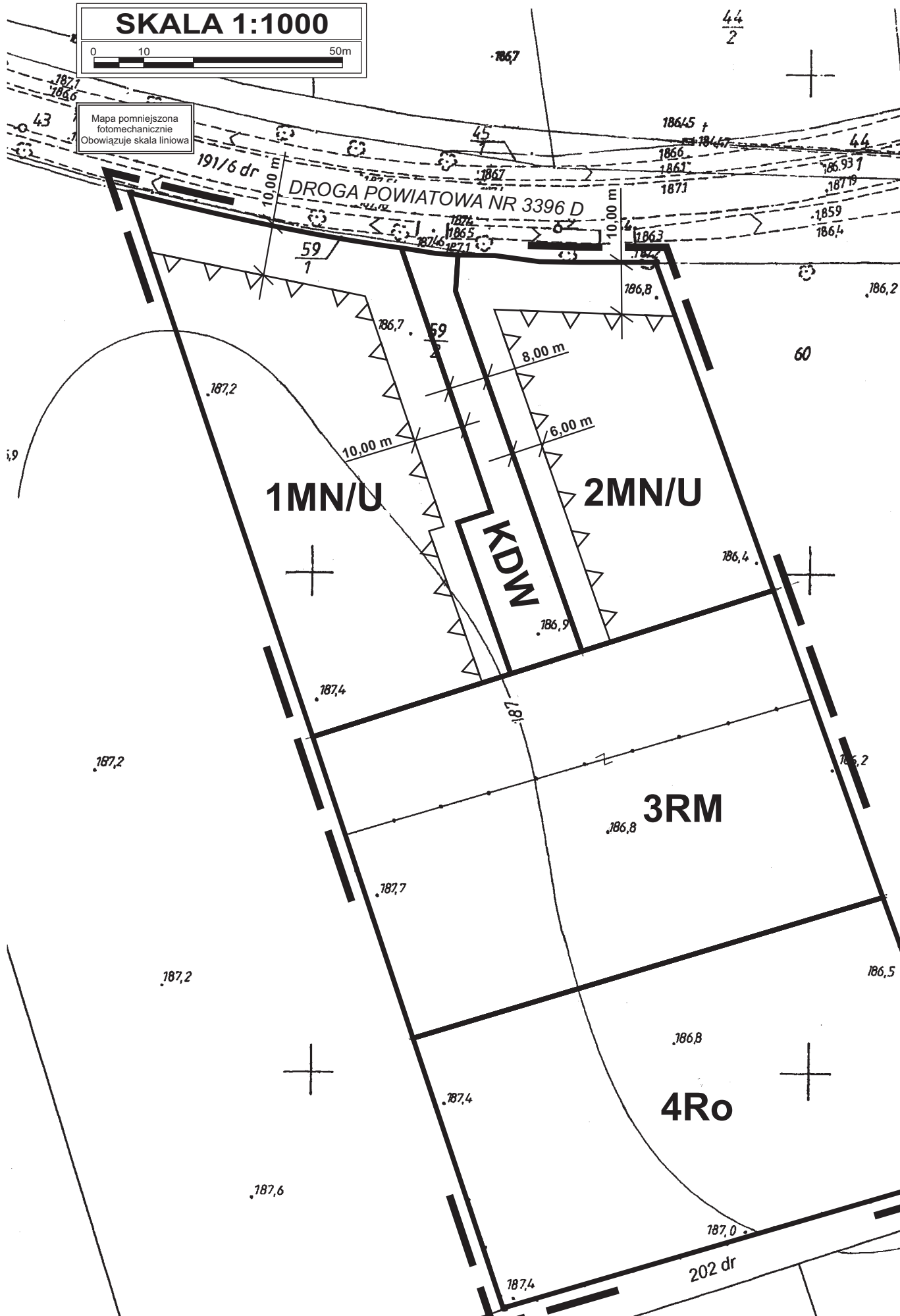
Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego terenów położonych w obrębie wsi Mielęcín, gm. Żarów.

Wynikiem prognozy są ekonomiczne skutki realizacji planu przedstawione w syntezie wydatków i wpływów.

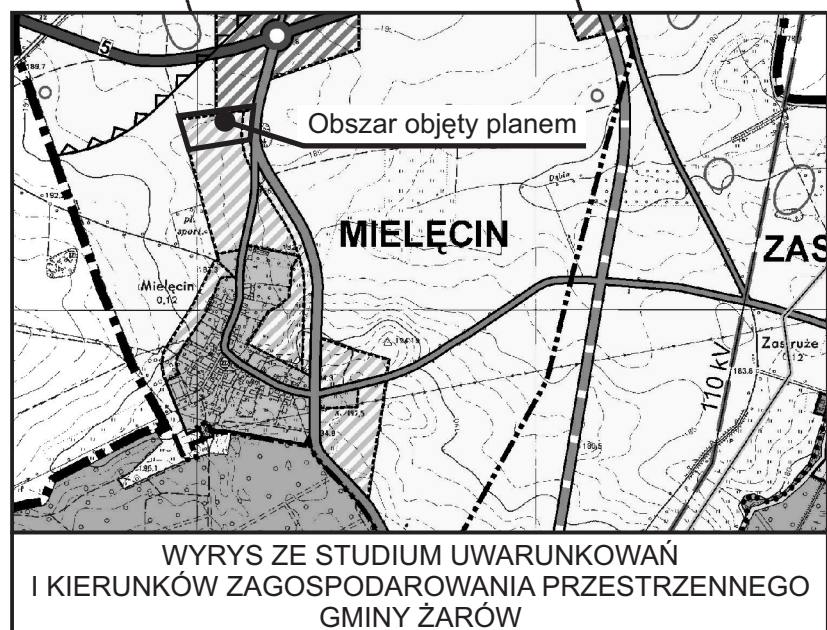
Z prognozy wynika, że gmina nie ponosi skutków finansowych na infrastrukturę techniczną oraz transformację terenu.

wieś MIEŁĘCIN - GMINA ŻARÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI MIEŁĘCIN



LEGENDA	
	- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
USTALENIA PLANU:	
PRZEZNACZENIE TERENU:	
MN/U	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
RM	- TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
Ro	- TEREN UPRAW SADOWNICZYCH
KDW	- DROGA WEWNĘTRZNA
ZAGOSPODAROWANIE TERENU:	
	- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY



MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH
skala 1:1000

województwo: dolnośląskie powiat: świdnicki gmina: Żarów miejscowość: Miełęczin obręb: 0009 sekcja: trasa KERG 17/89 DZ 11778/2011 KERG 681-195/2011	16.11.2011 sporządził: GEODETA UPRAWNIONY Nr upr. 20909 mgr inż. Paweł Majerowicz tel. 662 311 611	STAROSTA ŚWIDNICKI Powiatowe Biuro Geodezji i Katastru Poświadczam zgodność niniejszego dokumentu z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego 681-195/2011 (nazwa organu przechowującego oryginał) w dniu 22. 11. 2011 S-ca _____ (miejscowość i data)
---	---	--

Pracownia Geodezyjna "MAJBEL" s.c. P.Majerowicz, J.Gądek
ul. Stęczyńskiego 9/3, 58-100 Świdnica
NIP 8842519043, REGON 891543058
tel. kom. 662 311 611, 607 680 402

Załącznik nr 1 do uchwały
Nr.....
Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia.....

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Żarowie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie **wsi Mielęcín , gmina Żarów.**

Rada Miejska w Żarowie uchwałą Nr XIII/82/2011 z dnia 30 sierpnia 2011 r., zobowiązała Burmistrza Miasta Żarowa do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Mielęcín, gmina Żarów

Projekt planu opracowany został zgodnie z wymogami sztuki urbanistycznej oraz obowiązującymi przepisami prawa, jak również uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia przewidziane art. 17 ust. 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) i art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), został przekazany Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu.

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu zaopiniował pozytywnie projekt planu,
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniował pozytywnie projekt planu.

Na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym był on również wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 30 kwietnia 2012 r. do 24 maja 2012 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Żarowie, ul. Zamkowa 2.

Dyskusja publiczna odbyła się dnia 18 maja 2012 r. Natomiast uwagi wnoszone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz do prognozy oddziaływania na środowisko kierowane do Burmistrza Miasta Żarowa można było składać do 8 czerwca 2012 r.

Do projektu planu nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie jak również w trakcie dyskusji publicznej.

Sporządził:

Ryszard Rybak insp. d/s gospodarki przestrzennej

i ochrony środowiska.